



## PROTOKOLL

**Gemeinsame öffentliche Sitzung des Bauausschusses und des Orsrates  
Neuenkirchen, (BA-ORNk/001/2016)  
am Dienstag, dem 18.10.2016,  
29643 Neuenkirchen, Kirchstraße 9, Schröers-Hof im Vierständlerhaus**

**Beginn:** 16:00 Uhr

**Ende:** 16:45 Uhr

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Änderung und Ergänzung der Tagesordnung
4. Genehmigung der letzten Niederschriften
  - 4.1. Genehmigung der Niederschrift anlässlich der Bauausschusssitzung vom 20.09.2016
  - 4.2. Genehmigung der Niederschrift anlässlich der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses und des Orsrates Neuenkirchen vom 13.06.2016
5. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortsmitte Neuenkirchen" im Kernort Neuenkirchen einschließlich örtlicher Bauvorschriften  
Vorlage: 0131/2016
  - 5.1. Zustimmung zum Planungskonzept
  - 5.2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - 5.3. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - 5.4. Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

6. Antrag auf Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes zu einer Spielhalle;  
Antrag der Gemeinde Neuenkirchen auf Zurückstellung des Baugesuches gem. § 15 BauGB  
Vorlage: 0133/2016
7. Verschiedenes
8. Schließung der Sitzung



## **1 Eröffnung und Begrüßung**

Der stellv. Ausschussvorsitzende R. Schlumbohm eröffnet um 16.00 Uhr die heutige gemeinsame Sitzung des Bauausschusses und Ortsrates Neuenkirchen. Er begrüßt alle Anwesenden.

## **2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

Stellv. Ausschussvorsitzender R. Schlumbohm stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

## **3 Änderung und Ergänzung der Tagesordnung**

Eine Änderung und/oder Ergänzung der Tagesordnung wird nicht vorgenommen.

## **4 Genehmigung der letzten Niederschriften**

### **4.1 Genehmigung der Niederschrift anlässlich der Bauausschusssitzung vom 20.09.2016**

Die Niederschrift anlässlich der Bauausschusssitzung vom 20.09.2016 wird von den Mitgliedern des Bauausschusses genehmigt.

**einstimmig beschlossen Ja 9**

### **4.2 Genehmigung der Niederschrift anlässlich der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses und des Ortsrates Neuenkirchen vom 13.06.2016**

Die Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Bauausschusses und Ortsrates Neuenkirchen vom 13.06.2016 wird von den Mitgliedern des Ortsrates Neuenkirchen genehmigt.

**einstimmig beschlossen Ja 4**

## **5 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortmitte Neuenkirchen" im Kernort Neuenkirchen einschließlich örtlicher Bauvorschriften Vorlage: 0131/2016**

Der Landkreis Heidekreis hat die Gemeinde Neuenkirchen mit Schreiben vom 03.08.2016 um Stellungnahme zum Antrag auf Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes zu einer Spielhalle gebeten.

Das Vorhaben bezieht sich auf das Grundstück Hauptstraße 9, Gemeinde Neuenkirchen. Die Bauherrin betreibt ein Geschäft für Haustechnik, das als Familienbetrieb geführt wird. Sie möchte den vorhandenen Ausstellungsraum zu einer Spielhalle umnutzen und an die Fa. Megaplay GmbH aus Hamburg verpachten.

Die Büroarbeiten erfolgen in der Zentrale in Hamburg. Geplant ist es, 8 Geld- oder Warenspielgeräte aufzustellen. Nach SpielV ist pro Spielgerät eine Fläche von 12 qm nötig, vorhanden sind ca. 100 qm, d.h., die Anforderung ist erfüllt. Beschäftigt werden 1 Vollzeitkraft und 3 Aushilfskräfte.

Die Spielhalle soll eine Öffnungszeit von

- Sonntag - Donnerstag von 16.00 bis 24.00 Uhr
- Freitags und Samstag von 10.00 bis 24.00 Uhr haben.

Für eine Werbeanlage wird ein separater Bauantrag gestellt.

## **1. Planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens**

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und ist als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit sind nicht Gegenstand des B-Planes. Daher richtet sich die Zulässigkeit nach dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO wie folgt:

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Zulässigkeit der beantragten Nutzungsänderung kann aus § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO abgeleitet werden, da diese Nutzungen, wenn sie in einem rechtsverbindlichen B-Plan nicht ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen wurde, allgemein zulässig sind.

## **2. Städtebauliches Entwicklungsziel „Ortsmitte Neuenkirchen“**

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt die städtebauliche und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte als Wohn- und Lebensmittelpunkt für alle Altersgruppen an. In diesem Zusammenhang sei auf die städtebaulichen Konzepte zur Mobilisierung von Leerständen und drohenden Leerständen hingewiesen, die u.a. auch Gegenstand der planerischen Überlegungen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept der Gemeinden Neuenkirchen und Schneverdingen sind. Darin werden für die Ortsmitte Neuenkirchen bereits erste Vorschläge für die Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte auch unter Einbeziehung der vielfältigen Möglichkeiten des Wohnens im Alter gegeben.

Auf dieser Grundlage sollen insbesondere für die im Kernbereich der Gemeinde Neuenkirchen gelegenen Grundstücksflächen auch Nutzungskonzepte ausgearbeitet werden, die einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernortes beitragen können. In diesem Zusammenhang sollen jedoch Nutzungen, die geeignet sind, die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen oder gar unmöglich zu machen, auf ihre Zulässigkeit geprüft werden. Zu diesem Zweck werden auf der Grundlage der Ergebnisse des derzeit in Aufstellung befindlichen Konzeptes zur städtebaulichen Ordnung von Spielhallen im Ortszentrum Neuenkirchen auch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf die Festsetzung der darin zulässigen Arten der baulichen Nutzung untersucht.

Aufgrund der in der Ortsmitte bestehenden Versorgungseinrichtungen, der sozialen, kirchlichen und kulturellen sowie touristisch relevanten Einrichtungen wird für das unmittelbare Umfeld des Ortskernes ein Ausschluss der Nutzungen angestrebt, die auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung negativen Einfluss haben können. Hierzu gehören auch Spielhallen, die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V.M. § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb dieses Bereiches ausgeschlossen und in anderen Bereichen des Gemeindegebietes zugelassen werden sollen.

Diese Vorgehensweise ist aus § 1 Abs. 3 BauGB ableitbar, wonach Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis ist aus der Annahme ableitbar, dass innerhalb des sich auf den Ortskern Neuenkirchen beziehenden B-Planes Nr. 22 eine Nutzungsänderung geplant ist, welche die Errichtung einer Spielhalle zum Inhalt hat.

Bekanntlich sind Spielhallen aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik dazu geeignet, auf das unmittelbare und mittelbare städtebauliche Umfeld erheblich beeinträchtigend einzuwirken. Dies kann durch die bis in die Nachtstunden hineingehenden Betriebszeiten bewirkt werden, die in der Zeit ab 22 Uhr betriebsbedingte Verkehre auslösen (An- und Abfahrten) und die aufgrund des damit verbundenen Betriebslärms die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen. Innerhalb des Ortszentrums Neuenkirchen sind diese Nutzungen bisher nicht typisch und daher als fremd einzustufen. Darüber hinaus sind Spielhallen als eine Form der Vergnügungsstätten dazu geeignet, in den unmittelbaren Nahbereichen einen „trading-down-effekt“ zu erzeugen.

Der Begriff "Trading Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Ortszentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. „Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen.

<sup>1</sup>

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die von derartigen Nutzungen ausgehen können, lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Trading-Down-Prozesse (Qualitäts- und Niveauverlust von Geschäftslagen, die bis zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen führen können),
- Imageverlust der Geschäftslage, dadurch Abwanderung von Kunden bzw. Laufpublikum,
- Leerstände, die dann durch weitere Vergnügungsstätten nachgenutzt werden,
- Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstättenbranche,
- Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung.

„Städtebauliche Konflikte ergeben sich darüber hinaus auch zwischen Vergnügungsstätten und öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Solche Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Jugendzentren, Kirchen aber auch Schuldner- und Suchtberatungsstellen sowie Einrichtungen der Jugendhilfe) werden zur Daseinsvorsorge

---

<sup>1</sup> Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung, [http://www.flaechenmanagement-muenchen.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=58&Itemid=66](http://www.flaechenmanagement-muenchen.de/index.php?option=com_content&view=article&id=58&Itemid=66)

durch die Gemeinde oder andere Träger vorgehalten und finanziert. Sie sind oftmals seit langem vorhanden. Ihre Standorte sind nicht zuletzt mit Blick auf den Einzugsbereich der Bevölkerung und der speziellen Bedarfssituation nicht beliebig veränderbar. Es droht der Akzeptanzverlust und die Verödung der Einrichtungen. Ebenso können vermeidbare Spannungen zwischen den sehr konträren Nutzungen und den Nutzern entstehen.“<sup>2</sup>

Eine Häufung derartiger Nutzungen kann sich auch negativ auf die Entwicklung der Ortsmitte Neuenkirchens auswirken. Dies kann bei kleineren Siedlungszusammenhängen und Ortszentren unmittelbarer deutlich werden. Die Ortsmitte Neuenkirchens ist entsprechend zu bewerten. Die bisher intakten historisch gewachsenen, für die Versorgung der Bevölkerung und den Fremdenverkehr wichtigen Bereiche beidseits der Hauptstraße sollen jedoch gestalterisch und funktional aufgewertet werden, um auch zukünftig die Aufgaben eines Grundzentrums als Wohn- und Lebensmittelpunkt erfüllen zu können. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist eine Überprüfung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in einer Änderung der darin getroffenen Festsetzungen (hier z. B. der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet) und ggf. auch die Aufstellung neuer Bebauungspläne für die Bereiche, die bisher dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zugeordnet wurden, erforderlich.

Auf der Grundlage von (geänderten) Bebauungsplänen kann die Gemeinde Neuenkirchen steuernd auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung Einfluss nehmen und zur Ordnung von bisher ortuntypischen Nutzungen beitragen.

Da der Gemeinde Neuenkirchen ein konkreter Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes in eine Spielhalle vorliegt und der Standort innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ liegt, soll aufgrund dieses aktuellen Falles zunächst innerhalb dieses B-Planes die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Sinne der angestrebten funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Ortsmitte überprüft und entsprechend - wie oben beschrieben - geändert werden. Die Änderung soll die Ergebnisse des ebenfalls in Bearbeitung befindlichen Konzeptes der Ordnung von Spielhallen innerhalb der Ortschaft Neuenkirchen berücksichtigen.

Über die Änderung des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung hinaus, sollen auch andere, sich auf die Ortsmitte beziehende rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Blick auf ein etwaiges Änderungserfordernis untersucht und ggf. im Anschluss geändert werden. Auch hierfür bildet das derzeit in Aufstellung befindliche Konzept zur Ordnung von Spielhallen im Ortskern Neuenkirchen eine entsprechende Entscheidungsgrundlage.

---

<sup>2</sup> <https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente>

*Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.<sup>3</sup> (grau die für Neuenkirchen relevanten Gebietstypen)*

Gebietsart	Zulässigkeit nicht kern- gebietstypischer Vergnügungsstätten	kern- Ver-	Zulässigkeit kerngebiets-typischer Vergnügungs-stätten
<b>Kleinsiedlungsgebiet</b> (WS), § 2 BauNVO	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig	noch	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
<b>Reines Wohngebiet</b> (WR), § 3 BauNVO	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig	noch	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
<b>Allgemeines Wohngebiet</b> (WA), § 4 BauNVO	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig	noch	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
<b>Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung</b> (WB), § 4a BauNVO	Nur ausnahmsweise zulässig		Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
<b>Dorfgebiet</b> (MD), § 5 BauNVO	Nur ausnahmsweise zulässig		Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
<b>Mischgebiet</b> (MI), § 6 BauNVO	Allgemein in den Bereichen des MI zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind; in allen anderen Bereichen ausnahmsweise zulässig		Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
<b>Kerngebiet</b> (MK), § 7 BauNVO	Allgemein zulässig		Allgemein zulässig
<b>Gewerbegebiet</b> (GE), § 8 BauNVO	Ausnahmsweise zulässig		Ausnahmsweise zulässig
<b>Industriegebiet</b> (GI), § 9 BauNVO	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig	noch	Weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Aufstellungsbeschluss ist zur Erreichung der Rechtsverbindlichkeit ortsüblich bekanntzumachen.

**HAUSHALTMÄSSIGE BEURTEILUNG:**

Planungskosten sind im Haushalt 2016 nicht veranschlagt. Überplanmäßige Ausgaben sind bei anderen Produkten entsprechend einzusparen.

Herr Reinold erläutert an Hand der vorliegenden Verwaltungsvorlage den Sachverhalt und die rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde.

<sup>3</sup> [https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib5\\_bauplanungsrecht\\_spielhallen\\_20100929.pdf](https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib5_bauplanungsrecht_spielhallen_20100929.pdf)



Herr Reinold betont, dass eine Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen über eine Änderung des Bebauungsplanes möglich ist.

Spielhallen können zum einen vollkommen ausgeschlossen und zum anderen aber ausnahmsweise zulässig sein.

Ein pauschaler Ausschluss von Spielhallen ist rechtlich nicht möglich.

Parallel zu einer Änderung des Bebauungsplanes muss ein Konzept erarbeitet werden, aus dem erkennbar ist, welche alternativen Möglichkeiten von Spielhallen wo gegeben sind (z. B. Gewerbegebiete).

Zu diesem Zeitpunkt empfiehlt Herr Reinold die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ und die Zurückstellung des Baugesuches zu beschließen.

Mit der Veröffentlichung der Beschlüsse ist die Rechtsgrundlage für die Zurückstellung des Baugesuches für ein Jahr gegeben.

Es entsteht eine rege Diskussion, bei der folgende Fragen gestellt worden sind:

**a)**

Erläuterung des Begriffes Vergnügungsstätten

Antwort von Herrn Reinold:

Spielhallen und Einrichtungen des Rotlichtmilieus. Nicht gemeint sind damit Restaurants, Kinos, Betriebe der Gastronomie

**b)**

Im Plangebiet sind zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Diese Betriebe genießen Bestandsschutz und müssen sich erweitern können. Herr Reinold sagt zu, die rechtlichen Voraussetzungen zu prüfen und entsprechend im Planänderungsverfahren zu berücksichtigen.

**c)**

Es wird die Frage nach der Höhe der Planungskosten gestellt.

Eine verbindliche Antwort kann hier zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben werden, weil sich die Kosten nach der Größe des Plangebietes richten. Herr Reinold sagt zu, der Gemeinde ein entsprechendes Kostenangebot zu unterbreiten.

**d)**

Ist ein Beschluss über das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan jetzt noch rechtzeitig?

Herr Reinold beantwortet die Frage mit Ja, weil die Gemeinde Neuenkirchen das Einvernehmen zum Baubegehren versagt hat und eine Baugenehmigung des Landkreises Heidekreis nicht vorliegt.

## **5.1 Zustimmung zum Planungskonzept**

Dem mündlich von Herrn Reinold an Hand von Planunterlagen vorgetragenen Planungskonzept wird zugestimmt.

## **5.2 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

#### **Beschluss Bauausschuss:**

**einstimmig beschlossen Ja 9**

#### **Beschluss Ortsrat Neuenkirchen:**

**einstimmig beschlossen Ja 4**

## **5.3 Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

#### **Beschluss Bauausschuss:**

**einstimmig beschlossen Ja 9**

#### **Beschluss Ortsrat Neuenkirchen:**

**einstimmig beschlossen Ja 4**

## **5.4 Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

#### **Beschluss Bauausschuss:**

**einstimmig beschlossen Ja 9**

#### **Beschluss Ortsrat Neuenkirchen:**

**einstimmig beschlossen Ja 4**

**6 Antrag auf Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes zu einer Spielhalle;  
Antrag der Gemeinde Neuenkirchen auf Zurückstellung des Baugesuches gem. § 15  
BauGB  
Vorlage: 0133/2016**

Der Landkreis Heidekreis hat die Gemeinde Neuenkirchen mit Schreiben vom 03.08.2016 um Stellungnahme zum Antrag auf Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes zu einer Spielhalle gebeten. Das Vorhaben bezieht sich auf das Grundstück Hauptstraße 22, Gemeinde Neuenkirchen. Die Bauherrin betreibt ein Geschäft für Haustechnik, das als Familienbetrieb geführt wird. Sie möchte den vorhandenen Ausstellungsraum zu einer Spielhalle umnutzen und an die Fa. Megaplay GmbH aus Hamburg verpachten.

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt seit vielen Jahren die städtebauliche und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte als Wohn- und Lebensmittelpunkt für alle Altersgruppen an. Kennzeichnend sind neben der gestalterischen und verkehrstechnischen Aufwertung der Hauptstraße auch zahlreiche städtebauliche Gestaltungs- und Nutzungskonzepte, die auf eine weitergehende Vitalisierung des Ortskernes abzielen. Neben den einzelnen baulichen Maßnahmen im Bereich des Schröers-Hofes, des Springhornhofes und des unmittelbaren Umfeldes der Kirche sowie des Rathauses sind es neue Konzepte, die auf die Förderung der Innenentwicklung abzielen und das generationsübergreifende Wohnen thematisieren.

In diesem Zusammenhang sei auf die städtebaulichen Konzepte zur Mobilisierung von Leerständen und drohenden Leerständen hingewiesen, die u. a. auch Gegenstand der planerischen Überlegungen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept der Gemeinden Neuenkirchen und Schneverdingen sind. Darin werden für die Ortsmitte Neuenkirchen detaillierte Vorschläge für die Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte auch unter Einbeziehung der vielfältigen Möglichkeiten des Wohnens im Alter gegeben.

Auf dieser Grundlage sollen insbesondere für die im Kernbereich der Ortschaft Neuenkirchen gelegenen Grundstücksflächen auch Nutzungskonzepte ausgearbeitet werden, die einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernortes als Lebensmittelpunkt leisten können. In diesem Zusammenhang sollen auch Nutzungen, die geeignet sind, die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen oder gar unmöglich machen können, auf ihre Zulässigkeit geprüft werden. Hierzu gehören u.a. Spielhallen, wie sie mit dem o.g. Antrag im Ortskern Neuenkirchen beabsichtigt ist.

Zu diesem Zweck werden auf der Grundlage der Ergebnisse des derzeit in Aufstellung befindlichen Konzeptes zur städtebaulichen Ordnung von Spielhallen im Ortszentrum Neuenkirchen auch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Bezug auf die Festsetzung der darin zulässigen Arten der baulichen Nutzung untersucht und entsprechende Nutzungsausschlüsse festgesetzt bzw. Nutzungsgliederungen vorgesehen. Darüber hinaus wird auch für die bisher nicht überplanten Bereich der Gemeinde die Aufstellung entsprechender B-Pläne zur Steuerung von Spielhallen erörtert.

Das Erfordernis zur Änderung bestehender oder Aufstellung neuer Bebauungspläne ist aus der Annahme ableitbar, dass innerhalb des sich auf den Ortskern Neuenkirchen beziehenden B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung eine Nutzungsänderung geplant ist, welche die Errichtung einer Spielhalle zum Inhalt hat. Dieses Vorhaben könnte dazu geeignet sein, die seitens der Gemeinde Neuenkirchen für die Ortsmitte angestrebte und o.b. bauliche Entwicklung zu beeinträchtigen oder unmöglich zu machen. Im Rahmen der Änderung des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dazu

beitragen, dass das für diesen Bereich angestrebte städtebauliche Ziel erreichbar bleibt, nicht beeinträchtigt und auch nicht unmöglich gemacht wird.

Um dies zu gewährleisten, beantragt die Gemeinde Neuenkirchen die Zurückstellung des hier in Rede stehenden Baugesuches auf Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes in eine Spielhalle, Hauptstraße 9, Neuenkirchen.

Die Zurückstellung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen und allgemeinen städtebaulichen Grundlagen zur Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Konzeptes zur Ordnung von Spielhallen im Gebiet der Ortschaft Neuenkirchen in Bezug auf die Entwicklung geeigneter Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausarbeiten zu können.

Grundlage des Antrages auf Zurückstellung des Baugesuches bildet der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung dem ein positives Entwicklungskonzept für die Ortsmitte zugrunde liegt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, umgehend beim Landkreis Heidekreis den Antrag auf Zurückstellung des hier in Rede stehenden Baugesuches zu stellen. Sollte dem Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches nicht entsprochen werden, wird der Erlass einer Veränderungssperre erwogen, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellungsbeschluss erwogen.

#### Rechtsgrundlage:

§ 15 Zurückstellung von Baugesuchen

(1) Wird eine Veränderungssperre nach § 14 nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Wird kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wird auf Antrag der Gemeinde an Stelle der Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eine vorläufige Untersagung innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist ausgesprochen. Die vorläufige Untersagung steht der Zurückstellung nach Satz 1 gleich.

Der Sachverhalt zu diesem Tagesordnungspunkt ist bereits im Tagesordnungspunkt 5.) vorgetragen und abgearbeitet worden.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNGSBESCHLUSS:**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschließt, beim Landkreis Heidekreis für das mit Schreiben vom 25.07.2016 beantragte Vorhaben „Nutzungsänderung eines Sanitärausstellungsraumes in eine Spielhalle, Hauptstraße 9, Neuenkirchen“, gem. § 15 BauNVO die Zurückstellung zu beantragen.

#### **Beschluss Ortsrat Neuenkirchen:**

**einstimmig beschlossen Ja 4**

#### **Beschluss Bauausschuss:**

**einstimmig beschlossen Ja 9**

## **7      Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor.

## **8      Schließung der Sitzung**

Stellv. Ausschussvorsitzender R. Schlumbohm schließt die heutige gemeinsame Sitzung des Bauausschusses und Ortsrates Neuenkirchen und bedankt sich bei allen Teilnehmern für die Mitarbeit.

(C. Brunkhorst)  
Bürgermeister

(B. Pomian)  
Protokollführung